

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Å-PROMENADEN I NYKÖPING

(Org nr 769627-4906)

NYKÖPING KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Å-promenaden i Nyköping

.....
Daniel Eriksson

.....
Maria Stål Lindgren

.....
Mats Blomqvist

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Å-promenaden i Nyköping, namnändrades 2014-01-17 från Brf Spinnerskan 1 i Nyköping, har sitt säte i Nyköpings kommun, Södermanlandslän län och som registrerats hos Bolagsverket den 2014-01-17 (org nr 769627-4906) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 47 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske andra kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under december 2022 och avslutas under januari 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2022.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Furuspecialisten i Nyköping Fastighets AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti det månadsskifte som infaller 6 månader efter godkänd besiktning som äger rum i december 2022, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av Sörmlands Sparbank.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Spinnerskan 1, Nyköpings kommun
Fastighetens areal, ca:	4 330 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 358 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	4 231 m ²
Antal lägenheter:	47 st
Antal förråd	21 st
Antal carport	10 st
Antal parkeringsplatser	32 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus med 2 trappuppgångar
Bygglov erhöles	2019-07-09

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplan centralt i byggnaden som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. En hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö med lekplats. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F. Cykelförvaring under carports tak. Sophantering i komplementsbyggnad på gården.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande ledningsrätt för fjärrvärme, el och ev fiber.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Varmvatten mäts individuellt och debiteras respektive lägenhet.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

Gemensamhetsanläggningar

GA: 1, väg mm, andelstal 47/264

GA: 2, gård, väg, markparkering, andelstal 42/99

GA: 4, VA-ledningar och dagvattenanläggning, andelstal 47/227

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Mark	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad	Betongplatta på mark.
Stomme	Stominnerväggar utförs med element av betong. Stomytterväggar utförs med utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med håldäcksbjälklag samt massivplattor av betong.
Yttertak	Kallvind och taktäckning av papp.
Fasader	Ventilerad putsad fasad och målad träpanel vid balkonger. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål, alternativt trä.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar, värmestammar inom lägenheten är synliga. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan Fläkttrum på tak Tvättmöjlighet i lägenhet Cykelförvaring i carports Sophantering med källsortering i komplementbyggnad.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas, kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys, diskmaskin och kolfilterfläkt. Fönsterbänk av natursten.
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegel med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin. Bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukstork, handdukskrok och toapappershållare.
WC	Golv	Klinker
	Vägg	Målad vit, kaklat frimärke
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

WC/dusch	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning.
		Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok, toapappershållare och duschdraperistång.
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Förrådshylla med klädstång. Garderob enligt ritning
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Klinker/Linoleummatta/Dammbunden betong
	Sockel	Klinker/Linoleummatta/ Trä
	Vägg	Målad
	Tak	Målas
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	22 859 392 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	139 235 608 kr
Summa kostnader	162 095 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	57 600 000 kr
varav bostäder	50 000 000 kr
varav mark	7 600 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 106 år.

Bindningstid för lånet är rörligt - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,60%
Beräknad amortering år 1-5	0,50%
Beräknad amortering från år 6 till 16	0,85%
Beräknad avskrivning	1 160 762 kr

Finansiering

Lån	50 370 000 kr
Insatser	65 481 000 kr
Upplåtelseavgifter	46 244 000 kr

Summa finansiering **162 095 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	16 790 000	Rörligt	2,30%	83 950	386 170	470 120	1,23%
Lån 2	16 790 000	3 år	2,60%	83 950	436 540	520 490	2,80%
Lån 3	16 790 000	5 år	2,90%	83 950	486 910	570 860	3,01%
Summa lån	50 370 000		2,60%	251 850	1 309 620	1 561 470	2,35%

Genomsnittsräntan är 2,35%, enligt uppdaterad offert daterad 2022-04-21

Kostnadskalkylen är beräknad med en räntesats om 2,6% i snitt

Bindningstiden för lånen är rörligt - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Beräknad rak amortering År 1 - 5, 0,50% / år, År 6 - 16, 0,85% / år och från År 17, 1,00% / år.

Överskott mellan kalkylränta 2,60% och faktisk ränta rekommenderas att den utnyttjas som amortering.

Ränta	1 309 620 kr
Amortering	251 850 kr

Summa kapitalkostnader **1 561 470 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	113 000
Elförbrukning	167 000
Uppvärmning	210 000
Fastighetsskötsel ink.teknisk förvaltning, städning, snöröjning, mätning och hisservice.	124 000
Samfällighet	50 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	1 000
Sophämtning	80 000
Ekonomisk förvaltning	59 000
Fastighetsförsäkringar	24 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	28 000

Summa driftskostnader **876 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inkl moms	201 480 kr
Telia Triple play	95 316 kr
Varmvatten inkl moms	93 500 kr

Summa kostnader år 1 **2 827 766 kr**

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	2 283 448 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	201 480 kr
Årsavgifter triple play	95 316 kr
Årsavgifter varmvatten	93 500 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter parkeringsplatser	192 000 kr
Hysesintäkter carportplatser	90 000 kr
Förråd	58 800 kr

Summa intäkter år 1 **3 014 544 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **186 778 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 38 kr/BOA	127 604 kr
Reserv	59 174 kr

E.**NYCKELTAL ÅR 1**

Anskaffningskostnad (BTA)	38 311 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	33 271 kr/kvm
Belåning	15 000 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	31 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel, varmvatten och Telia Triple play	116 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel, varmvatten och Telia Triple play	261 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel, varmvatten och Telia Triple play	377 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel, varmvatten och Telia Triple play	796 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel, varmvatten och Telia Triple play	680 kr/kvm
Kassaflöde	18 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	384 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	113 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER

11

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avskattningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel och varmvatten. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser på lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/F ¹⁾	Boarea	Andelstal	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift El ²⁾	Prel. Månadsavgift El	Prel. Årsavgift triple play ⁴⁾	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Varmvatten ³⁾	Prel. Månadsavgift Varmvatten	Prel. Årsavgift Total
AA-1001	3 rok	Uteplats/F	68	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1002	3 rok	U/U/F	68	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1003	3 rok	Uteplats/F	78	2,26052	574 000	1 521 000	2 095 000	51 392	4 283	4 680	350	2 026	169	2 000	167	60 100
AA-1004	2 rok	Uteplats/F*	45	1,57384	317 500	977 500	1 195 000	35 933	2 994	2 700	225	2 026	169	1 500	125	42 161
AA-1101	3 rok	Balkong/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1102	3 rok	B/B/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1103	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	681 000	1 014 000	1 695 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AA-1104	4 rok	B/B/F	86	2,46223	816 000	1 677 000	2 595 000	66 224	4 685	5 160	430	2 026	169	2 500	208	65 912
AA-1201	3 rok	Balkong/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1202	3 rok	B/B/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1203	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	681 000	1 014 000	1 695 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AA-1204	4 rok	B/B/F	86	2,46223	1 009 000	1 677 000	2 745 000	66 224	4 685	5 160	430	2 026	169	2 500	208	65 912
AA-1301	3 rok	Balkong/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1302	3 rok	B/B/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1303	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	681 000	1 014 000	1 695 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AA-1304	4 rok	B/B/F	86	2,46223	1 218 000	1 677 000	2 895 000	66 224	4 685	5 160	430	2 026	169	2 500	208	65 912
AA-1401	3 rok	Balkong/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1402	3 rok	B/B/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1403	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	761 000	1 014 000	1 775 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AA-1404	4 rok	B/B/F	86	2,46223	1 318 000	1 677 000	2 995 000	66 224	4 685	5 160	430	2 026	169	2 500	208	65 912
AA-1601	3 rok	Balkong/F	69	2,08922	349 500	1 345 500	1 695 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1602	3 rok	B/B/F	69	2,08922	1 149 000	1 345 500	2 495 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1603	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	881 000	1 014 000	1 895 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AA-1604	4 rok	B/B/F	86	2,46223	1 519 000	1 677 000	3 195 000	66 224	4 685	5 160	430	2 026	169	2 500	208	65 912
AA-1601	3 rok	Balkong/F	69	2,08922	1 089 500	1 345 500	2 445 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1602	3 rok	B/B/F	69	2,08922	1 389 500	1 345 500	2 745 000	47 706	3 976	4 140	345	2 026	169	2 000	167	55 874
AA-1603	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	981 000	1 014 000	1 995 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AA-1604	4 rok	B/B/F	86	2,46223	1 818 000	1 677 000	3 295 000	66 224	4 685	5 160	430	2 026	169	2 500	208	65 912
AB-1001	3 rok	Uteplats/F	83	2,34028	676 600	1 618 500	2 295 000	53 436	4 453	4 980	416	2 026	169	2 000	167	62 447
AB-1002	3 rok	U/U/F	77	2,23268	693 600	1 601 500	2 495 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1003	3 rok	Uteplats/F	77	2,23268	843 600	1 501 500	2 345 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1101	4 rok	B/B/F	95	2,62363	1 142 500	1 852 500	2 995 000	69 909	4 992	5 700	475	2 026	169	2 500	208	70 137
AB-1102	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	631 000	1 014 000	1 645 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AB-1103	3 rok	B/B/F	77	2,23268	1 163 500	1 501 500	2 695 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1104	3 rok	Balkong/F	77	2,23268	1 043 500	1 501 500	2 545 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1201	4 rok	B/B/F	95	2,62363	1 242 500	1 852 500	3 095 000	69 909	4 992	5 700	475	2 026	169	2 500	208	70 137
AB-1202	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	731 000	1 014 000	1 745 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AB-1203	3 rok	B/B/F	77	2,23268	1 293 500	1 601 500	2 795 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1204	3 rok	Balkong/F	77	2,23268	1 143 500	1 601 500	2 645 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1301	4 rok	B/B/F	95	2,62363	1 442 500	1 852 500	3 295 000	69 909	4 992	5 700	475	2 026	169	2 500	208	70 137
AB-1302	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	811 000	1 014 000	1 825 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AB-1303	3 rok	B/B/F	77	2,23268	1 393 500	1 601 500	2 995 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1304	3 rok	Balkong/F	77	2,23268	1 243 500	1 601 500	2 745 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1401	4 rok	B/B/F	95	2,62363	1 642 500	1 852 500	3 495 000	69 909	4 992	5 700	475	2 026	169	2 500	208	70 137
AB-1402	2 rok	Balkong/F	52	1,69917	691 000	1 014 000	1 695 000	38 800	3 233	3 120	260	2 026	169	1 500	125	45 448
AB-1403	3 rok	B/B/F	77	2,23268	1 543 500	1 601 500	3 045 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
AB-1404	3 rok	Balkong/F	77	2,23268	1 383 500	1 601 500	2 985 000	50 982	4 249	4 620	385	2 026	169	2 000	167	59 830
DIF			3368	100,0000	46 244 000	65 481 000	111 725 000	2 263 448		201 480		96 316		93 800		

Årsavgift bostadslägenheter	2 283 448 kr
Årsavgift hushållsel inkl moms	201 480 kr
Årsavgift varmvatten inkl moms	93 500 kr
Årsavgifter triple play	95 316 kr
Hysesintäkter förråd	300 kr/mån/st 14 st 50 400
Hysesintäkter förråd	100 kr/mån/st 7 st 8 400 kr
Hysesintäkter carport	750 kr/mån/st 10 st 90 000 kr
Hysesintäkter parkeringsplatser	500 kr/mån/st 32 st 192 000 kr

Summa intäkter 3 014 544 kr

1) Uteplats/Balkong finns till varje lägenhet, vilka ingår i bostadsrätten. F, förråd finns i 46st lägenheter och ingår i bostadsrätten.
F*, Lgh AA-1004 förråd, placerat utanför lägenhet och ingår i bostadsrätten. U/U, B/B dubbla uteplatser eller dubbla balkonger ingår i bostadsrätten.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 50 kWh/m² och 1,2 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

3) Preliminär varmvattenförbrukning är beräknad till 30 km för 2 rok, 40 km för 3 rok och 50 km för 4 rok. å 50 kr / km.

4) Kostnad för grundutbud Telia Triple Play beräknas med lika belopp, 169 kr/månad.

Det finns 14st stora och 7st små extra förråd som hyrs via sidovänt.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,60%
Amortering år 1-5	0,50%
Amortering från år 6-16	0,85%
Amortering från år 17-	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 283	2 329	2 376	2 423	2 472	2 521	2 784	3 073
Årsavgifter hushållsel		201	206	210	214	218	222	246	271
Varmvatten		94	95	97	99	101	103	114	126
Telia Triple Play		95	97	99	101	103	105	116	128
Intäkter parkeringsplatser		282	288	293	299	305	311	344	380
Förråd		59	60	61	62	64	65	72	79
Summa intäkter		3 015	3 075	3 136	3 199	3 263	3 328	3 675	4 057
Drift/underhållskostnader		-876	-894	-911	-930	-948	-967	-1 068	-1 179
Hushållsel		-201	-206	-210	-214	-218	-222	-246	-271
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-96
Varmvatten		-94	-95	-97	-99	-101	-103	-114	-126
Telia Triple Play		-95	-97	-99	-101	-103	-105	-116	-128
Summa kostnader		-1 266	-1 292	-1 317	-1 344	-1 371	-1 398	-1 544	-1 800
DRIFTSNETTO		1 748	1 783	1 819	1 855	1 892	1 930	2 131	2 257
Räntekostnader		-1 310	-1 303	-1 297	-1 290	-1 283	-1 277	-1 221	-1 166
Amortering		-252	-252	-252	-252	-252	-428	-428	-428
Fond för yttre underhåll		-128	-130	-133	-135	-138	-141	-156	-172
KASSAFLÖDE		59	98	138	178	219	84	326	491
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		59	157	295	473	692	776	1 916	4 227
Amortering		252	252	252	252	252	428	428	428
Fond för yttre underhåll		128	130	133	135	138	141	156	172
Avskrivning linjär/rak		-1 161	-1 161	-1 161	-1 161	-1 161	-1 161	-1 161	-1 161
RESULTAT		-722	-681	-638	-595	-552	-507	-251	-69
ACKUMULERAT RESULTAT		-722	-1 403	-2 041	-2 637	-3 188	-3 696	-5 471	-5 998
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		57 600	58 752	59 927	61 126	62 348	63 595	70 214	77 522

H. KÄNSLIGHETSSANALYS

Antagen räntenivå 2,60%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		796	812	828	845	862	879	971	1072
ökning av antagen räntenivå med	1%	946	961	977	993	1 009	1 025	1 111	1 206
Ändring av årsavgift		18,8%	18,4%	17,9%	17,5%	17,1%	16,6%	14,4%	12,5%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	796	816	837	858	880	902	1 022	1 164
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,1%	2,6%	5,3%	8,6%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Å-promenaden i Nyköping, org. nr:769627-4906

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital underskrift

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Å-promenaden i Nyköping

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-01-18
Registreringsbevis	2021-10-18
Totalentreprenadkontrakt inkl. tidplan, planritningar, beskrivningar, BTA	2021-03-08
Köpekontrakt för marken	2021-03-15
Nybyggnadskarta för bekräftelse markarea	2021-12-15
Kreditoffert	2020-03-11
Ränteindikation	2022-04-20
Exploateringsavtal	2013-07-01
Tillägg expl. avtal	2017-01-20
Utdrag från fastighetsregistret	2022-02-08
Beräkning av taxeringsvärde	2022-02-08
Startbesked	2021-09-07
Ansökan inrättande och omprövning av gemensamhetsanläggningar	2022-03-29
Information från kontrollansvarig	2022-03-23
Försäljningsläget	2022-03-31
Carport och cykelförråd	2021-07-01
Ritning innervägg K-01-0-0021	2021-07-06
Ritning yttervägg K-01-0-0020	2021-07-01
Ritning bjälklag K-01-0-0010	2021-06-03
Plan10 översikt A-40-1-0100 (7+14 förråd)	2021-07-01
Fullgörandeförsäkring	2021-03-12

Verifikat

Transaktion 09222115557469109396

Dokument

Brf Å-promenaden ekonomisk plan med intygsgivning
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-05-12 07:40:32 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2022-05-16 16:24:48 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab Utveckling AB
Org. nr 559283-3726
esignering@peab.se

Signerande parter

Mats Blomqvist mats.blomqvist@outlook.com (MBm)
mats.blomqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BLOMQVIST"
Signerade 2022-05-12 08:55:47 CEST (+0200)

Maria Stål Lindgren (MSL)
advokat@mariastallindgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Maria Lindgren"
Signerade 2022-05-16 14:37:47 CEST (+0200)

Marie-Ann Widén (MW)
mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-ANN WIDÉN"
Signerade 2022-05-16 16:08:56 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)
daniel@bostfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Daniel Eriksson"
Signerade 2022-05-12 09:16:37 CEST (+0200)

Åsa Lennmor (ÅL)
Asa.Lennmor@fylgia.se



Verifikat

Transaktion 09222115557469109396



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
LENNMOR"*

Signerade 2022-05-16 16:24:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

